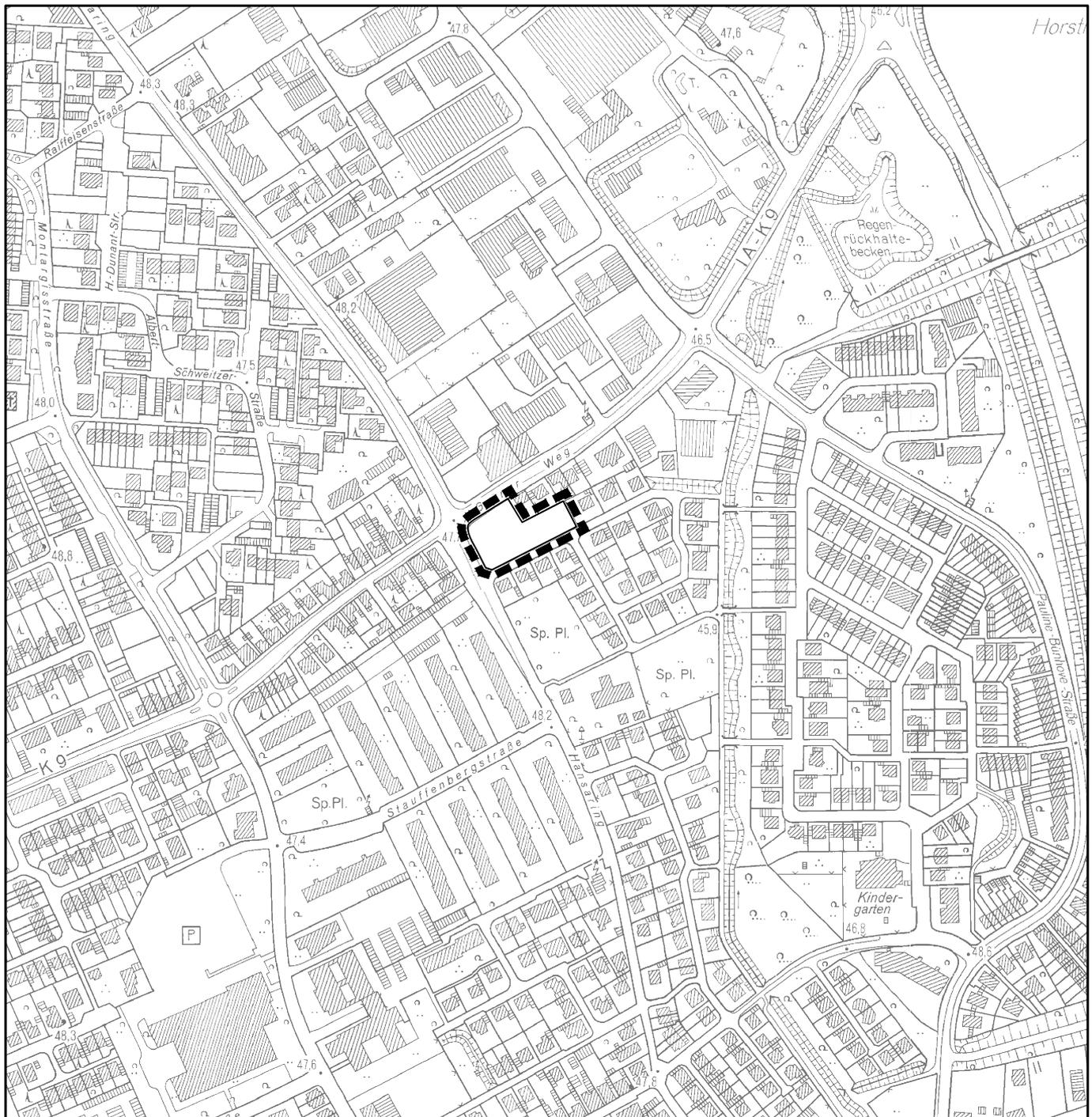


# Stadt Greven

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35.41 "Stammhaus Fiege - Grüner Weg"

### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35.41  
„Stammhaus Fiege – Grüner Weg“

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/We-17107021-10 / 11.02.2020

**Inhalt:**

<b>I:</b>	<b>Begründung zum Bauleitplan .....</b>	<b>4</b>
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren.....	5
3.	Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes .....	6
4.	Situation des Planbereiches.....	6
5.	Städtebauliches Planungskonzept .....	7
5.1	Art der Bebauung .....	7
5.2	Maß der Bebauung / Bauweise .....	8
5.3	Gestaltung.....	9
6.	Erschließung.....	10
6.1	Verkehrerschließung.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung .....	10
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit .....	11
7.1	Immissionsschutz .....	11
7.2	Altlasten / Altstandort.....	12
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung .....	13
7.4	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz.....	13
8.	Denkmalschutz.....	14
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung .....	14
10.	Flächenbilanz.....	14
<b>II:</b>	<b>Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....</b>	<b>15</b>
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	15
1.1	Boden / Fläche .....	15
1.2	Gewässer / Grundwasser .....	16
1.3	Klima / Lufthygiene.....	16
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	17
1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	17
1.6	Mensch / Gesundheit.....	17
1.7	Kultur / Sachgüter.....	18
1.8	Wechselwirkungen .....	18
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
2.1	Boden / Fläche .....	19
2.2	Gewässer / Grundwasser .....	19
2.3	Klima / Lufthygiene.....	19
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	20
2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	20

2.6	Mensch / Gesundheit.....	20
2.7	Kultur / Sachgüter.....	21
2.8	Wechselwirkungen .....	21
2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	21
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	22
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung .....	22

## I: Begründung zum Bauleitplan

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.41 „Stammhaus Fiege – Grüner Weg“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 142 – nordöstlich des Stadtkerns. Er schließt unmittelbar südlich an die Kreisstraße 9 (Grüner Weg) an. Das Plangebiet beinhaltet nur das Flurstück Nr. 674.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Als Kartengrundlage für die textlichen Festsetzungen dient der Katasterplan des Vermessungsbüros Sundermann – Teichmann (öBVI) vom 11.10.2019.

## 2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Am 05.09.2016 wurde durch den Architekten Claus Schlüter, Greven, und im Namen der Vorhabenträger Eheleute Elisabeth und Dr. Hugo Fiege, Münster, eine vorhabenbezogene Bebauung auf den Flächen südlich der Straße Grüner Weg für die Errichtung einer Wohnbebauung beantragt.

Nachdem eine entsprechende Planung bereits bis zur Vorbereitung ihres Satzungsbeschlusses am 19.12.2018 durchgeführt wurde, zeigte sich ein größerer Diskussionsbedarf über die konkrete Umsetzung des Vorhabens. Deshalb wurde vereinbart, ein Moderationsverfahren unter Einbeziehung der Bürger der Nachbarschaft durchzuführen, um eine städtebauliche Lösung zu finden, die eine höhere Akzeptanz findet. Dieser neue städtebauliche Entwurf (erstellt durch Landheer Architekten, Münster) wurde Basis einer erneuten Offenlegung.

Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35.4 „Wentrup I – Hansaring Ost“ Teil I (rechtskräftig seit 12.02.1987) nicht genehmigungsfähig. Sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung entsprechen weder den Vorstellungen des Vorhabenträgers noch den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen. Es erfüllt jedoch die grundlegenden Voraussetzungen zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Die brach liegenden und von drei Verkehrsanlagen umgebenen Flächen stellen eine deutliche Baulücke im ansonsten regelmäßig bebauten Randbereich der Straße Grüner Weg dar. Dem Kreuzungsbereich von Grüner Weg und Hansaring mangelt es an dieser Stelle an einer baulich, räumlichen Fassung. Da es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben um eine Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches handelt, kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Rechtskraft dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verliert der überlagerte Teil des Ursprungsbebauungsplanes seine Wirkung.

Parallel zur Aufstellung und als Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den Vorhabenträger ein Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellt.

Mit dem Vorhaben wird eine, gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, erhöhte bauliche Dichte ermöglicht und die Schaffung von zusätzlich erforderlichem Wohnraum vorbereitet.

### 3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster im „Teilabschnitt Münsterland“ stellt das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu diesen Darstellungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Stadt Greven ist der Bereich zwischen Grüner Weg und Kaup's Esch als „Mischgebiete“ dargestellt. Südlich grenzen „Wohnbauflächen“ an. Nördlich der „sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße“ (Grüner Weg) schließen „Gewerbliche Bauflächen“ an. Überlagernde Darstellungen existieren (außer dem 6 km Radius des Bauschutzbereiches des Flughafens Münster/Osnabrück) nicht.

Mit der überwiegend beabsichtigten Wohnnutzung des Vorhabens wird angesichts bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen (nahe des Grevenener Mühlenbachs) die gemäß BauNVO gebotene Nutzungsmischung des Gesamtgebietes nur teilweise gewahrt und das Vorhaben entspricht damit nur teilweise den planungsrechtlichen Vorgaben. Somit sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird jedoch nicht beeinträchtigt. Deshalb soll im Wege der Berichtigung eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

### 4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven. Er wird teils von umgebender Wohnbebauung, teils von benachbarter gewerblicher Bebauung geprägt. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um Einzelhandel und Gastronomie (Backwaren, Fliesen, Getränke, Fahrräder, Pizzeria). Im Verlauf der Straße Grüner Weg stellen sich die Flächen des Vorhabenbezogenen Planes als Baulücke dar. In deren nordwestlichem Bereich befanden sich vormals bauliche Anlagen einer Gaststätte, die im Zuge einer Straßenverschwenkung des Hansaringes beseitigt wurden. Daneben gab es Stellplätze der Spedition Fiege. Teilweise noch vorhandene Versiegelungen gehen auf diese Nutzungen zurück.

Durch die Lage an drei öffentlichen Verkehrsflächen ist der Geltungsbereich gut einsehbar. Derzeit stellen die Flächen sich als abgeräumte, teilweise betonierte und mit Spontanvegetation versehene Brache dar.

Eine randliche Fassung ist durch benachbarte Hecken als Grundstückseinfriedungen nur in östlicher Richtung gegeben.

Das Gelände weist Höhen zwischen ca. 48,30 und 47,79 m ü. NHN bei tendenziellem Gefälle in nordöstlicher Richtung auf. Topografische Besonderheiten liegen nicht vor.

Planungsrechtlich zulässig sind auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes innerhalb eines „Mischgebietes“: GRZ 0,3 / GFZ 0,5 / max. I Vollgeschoss / offene Bauweise / Satteldach mit 38 – 48° Neigung / an den Verkehrsflächen orientierte Hauptfirstrichtungen.

## 5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, die südlich angrenzenden Nutzungsstrukturen aufzugreifen und die Flächen als Wohnstandort zu entwickeln. Damit soll insbesondere der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen im innerstädtischen Bereich entsprochen werden. Der weitgehend ungefasste Kreuzungsbereich Grüner Weg / Hansaring soll eine verbesserte optische sowie bauliche Markierung erhalten.

Zur südlich bereits vorhandenen Wohnnutzung wird eine geschossmäßige Abstufung erfolgen, um einen harmonischen Übergang zu schaffen. Die städtebauliche Integration soll durch eine intensive Grüngestaltung gefördert werden.

### 5.1 Art der Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird vorhabenbezogen in zwei Teilbereiche gegliedert.

Unmittelbar zur Straße Grüner Weg wird in einem „Mischgebiet für Mehrfamilienhäuser“ ( $M_{MFH}$ ) ein Mehrfamilienmiethaus entstehen, in dem neben einer Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbebetriebe möglich sind. Damit könnte beispielsweise ein Mieter in seiner Wohnung auch einen Internethandel betreiben.

Da in Greven aufgrund steigender Nachfrage kaum günstiger Wohnraum erhältlich ist, besteht ein gesteigertes städtisches Interesse, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Insbesondere bezahlbare Wohnungen für Familien und Einzelpersonen werden in zunehmendem Maße gebraucht. Deshalb soll gemäß politischer Beschlusslage bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darauf hingewirkt werden, dass ca. 10 – 20 % des neu geschaffenen Wohnraumes mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden. Daher werden im  $M_{MFH}$ -Gebiet Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ermöglicht. Basis dieser vorgenommenen Festsetzung ist der § 9 (1) Nr. 7 BauGB. Der konkrete Umfang der geförderten Wohnungen/Wohnflächen wird im Durchführungsvertrag fixiert.

Die zur Straße Kaup's Esch orientierten Flächen sollen dagegen ausschließlich der Wohnnutzung in Einfamilienhausform dienen. Dafür ist eine Festsetzung als „Wohngebiet für Zweifamilienhäuser“ ( $W_{ZFH}$ ) vorgesehen.

Durch eine Gestaltung als Doppelhäuser wird ein Übergang zu den südlich und westlich angrenzenden Bereichen mit Einzelhausbebauung bewirkt.

Stellplätze und Nebenanlagen werden hinsichtlich ihrer Verortung und Größe reglementiert zugelassen, um das Ortsbild einheitlich und auf die Hauptbaukörper abgestimmt zu gestalten.

## 5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine, gegenüber der bisherigen Bebauung erhöhte, Verdichtung der verfügbaren Flächen bewirken.

Um die Grenzen der Bebaubarkeit vorhabenspezifisch abzubilden, erfolgen die Festsetzungen mit der jeweils erforderlichen Grundfläche und die Festlegung einer maximalen Geschossfläche mit Maximalwerten, die nur geringfügig über dem aktuell ermittelten Bedarf liegen.

In einem Vergleich der zukünftigen Grundflächen mit den bislang festgesetzten GRZ-Werten zeigt sich, dass insgesamt zukünftig eine leicht erhöhte Verdichtung erfolgt. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Über diese dargestellten Anlagen hinaus sind nur in geringem Umfang weitere Nebenanlagen (z. B. Rasenmäherunterstand, Müllbox) zulässig, um den späteren Nutzern gewisse Spielräume zu gewähren.

Im Vergleich der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten zukünftigen Geschossflächen zur bisherigen GFZ zeigt sich eine deutliche Ausnutzbarkeitserhöhung.

Zur Reglementierung der Höhenausbildung werden absolute Höhen für die Baukörper über NHN festgelegt. Damit werden verträgliche Höhen in Bezug auf das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

Im Bereich des  $M_{MFH}$  erfolgt eine Abstufung nach Vollgeschossen (gem. des Begriffes der BauNVO und den Regelungen der BauO NRW). Diese ist so fixiert, dass zum Kreuzungspunkt hin ein höher aufragender Baukörper mit deutlicher Verkehrsraumbegrenzungswirkung und zur östlichen Nachbarbebauung ein niedrigerer Baukörperteil angrenzt. Damit wird eine optisch verträgliche Einbindung in das Siedlungsbild ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren direkt aus der Vorhabenplanung. Um eine für den Siedlungsbereich angemessene bauliche Verdichtung zu erhalten, ist es an einer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, die Abstände, die sich aus der Landesbauordnung ergeben, zu unterschreiten. Es handelt sich hier um den Abstand zwischen dem Mehrfamilienhaus und dem westlichen Zweifamiliendoppelhaus. Die Distanz zwischen den beiden Baukörpern beträgt ca. 5 m. Damit wird Brandschutzanforderungen entsprochen.

Eine Überlagerung der gemäß § 6 BauONRW erforderlichen Abstände erfolgt nur in einem kleinen Teilbereich. Zudem sind die beiden relevanten Gebäudefronten schräg zueinander angeordnet, sodass eine geradlinige Einblicknahme von einem Gebäude zum anderen nicht möglich ist. Die daraus

resultierenden Beeinflussungen der Belichtung sind an dieser Stelle jedoch auch hinnehmbar, da es sich für das Zweifamiliendoppelhaus um die Nordseite des Gebäudes handelt und dessen Wohnräume nach Süden orientiert sind. Auch die Beeinflussung der Belichtung auf die Südseite des Mehrfamilienhauses kann angesichts der relativ geringen Baukörperhöhe des Zweifamilienhauses als verträglich erachtet werden.

Da auch keine spürbar negativen Einflüsse auf die Belüftung oder sonstige nachbarliche Schutzkriterien erwartet werden, soll im Sinne der Innenentwicklung und effektiven Raumnutzung eine punktuelle Unterschreitung der baulichen Abstände im Sinne von § 6 Abs. 12 BauO NRW ermöglicht werden.

Da an dieser Stelle der Stadt eine hohe bauliche Verdichtung gewünscht wird, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wird eine punktuelle Unterschreitung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen in Kauf genommen. Damit die in Ost-West-Richtung verlaufende – und die Gebäude erschließende – Wegeverbindung einen unmittelbaren Bezug zur Kreuzung Grüner Weg / Hansaring erhält und die optische Verbindung zu diesem stadträumlichen Orientierungspunkt gestärkt wird, erfolgt an den beiden relevanten Gebäuden eine Festsetzung mit Baulinien.

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise wird nicht vorgesehen, da sich diese unmittelbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt.

### 5.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmt sich im Wesentlichen aus den Ansichten und Beschreibungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Zur Fixierung der mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Ziele erfolgt im Durchführungsvertrag eine Festlegung von Farbgebung und Formaten der Ziegelfassaden.

Die Dachform wird im Hinblick auf eine moderne Architektursprache und an eine mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Ausbildung im Mehrfamilienhausgebiet als Flachdach festgelegt. Für diese Flachdächer ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Unter Berücksichtigung von begehbaren Flächen und technischen / baulichen Einrichtungen wird eine Mindestbegrünung von 50 % vorgesehen.

Im Bereich der Zweifamilienhäuser ist als Übergang zu den südlich benachbarten Gebäuden ein Satteldach mit geringer Dachneigungsspanne festgesetzt.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche für Kfz erfolgt von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen Grüner Weg, Hansaring und Kaup's Esch. Bei dem Kaup's Esch handelt es sich um eine Anliegerstraße, die als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgeschildert und gestaltet ist. Die Doppelhäuser können von dieser Straße aus angefahren werden. Bei dem Hansaring handelt es sich um eine Sammelstraße, die mit 50 km/h befahren werden darf, aber ein Durchfahrtsverbot für Lastkraftwagen aufweist. Über diese Straße ist der Grüne Weg (Kreisstraße K 9) als Hauptsammelstraße erreichbar. Diese Straße ist in östlicher Fahrtrichtung unmittelbar mit der Bundesstraße B 481 verknüpft, sodass eine gute überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet ist. In westlicher Fahrtrichtung besteht darüber hinaus eine leistungsfähige Anbindung an die Innenstadt. Vom Grünen Weg soll die Stellplatzanlage des Mehrfamilienhauses erschlossen werden. Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich unmittelbar benachbart an der Straße Grüner Weg sowie am Hansaring (für Schulbusverkehre).

Das  $M_{MFH}$ -Gebiet erhält eine gemeinsame Stellplatzanlage; im  $W_{ZFH}$ -Gebiet sind die Stellplätze den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet. Nur das westlichste Doppelhaus erhält aufgrund der Ecksituation einen Stellplatz im Bereich der Stellplatzanlage. Durch die Aufteilung und Platzierung der Stellplätze werden unverträgliche Belastungen und Verkehrsgefährdungen vermieden.

Zur fußwegemäßigen Erschließung der fünf Gebäude wird eine in West-Ost-Richtung orientierte Verkehrsfläche festgesetzt. Um fußläufige Erreichbarkeiten zu optimieren, wird diese durch eine weitere - in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete und für die private Nutzung der Anwohner vorgesehene Verbindung ergänzt.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die drei in den benachbarten Verkehrsflächen vorhandenen Schmutzwassersysteme (DN 250) abgeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann in das vorhandene Niederschlagswasserableitungssystem (DN 300 – DN 700) eingeleitet werden.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

Im Einmündungsbereich Hansaring / Grüner Weg befinden sich mehrere Versorgungsleitungen. Diese liegen nach örtlicher Prüfung jedoch nicht auf den Flächen des Plangeltungsbereiches.

## 7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

### 7.1 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich soll mit Nutzungen versehen werden, die von ihrer grundsätzlichen Ausprägung und von ihren tatsächlichen Auswirkungen her keine relevante Belastung für benachbarte Nutzungen darstellen.

Gleichzeitig erfährt der Geltungsbereich jedoch selbst Immissionseinwirkungen. An dieser Stelle könnten gewerbliche Einflüsse vorliegen. Aufgrund der Art der nördlich und westlich vorhandenen Gewerbebetriebe und angesichts der vorhandenen Abstände werden jedoch keine erheblichen Immissionen erwartet. Auch heute sind die Immissionsrichtwerte z. B. am Gebäude Grüner Weg Nr. 72 schon einzuhalten.

Angesichts der teilweise unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen und deren Qualität ist diesbezüglich eine schalltechnische Bewertung erforderlich. Zur Ermittlung des Verkehrs auf den relevanten Straßen wurde eine Zählung (am: 13.09.2017) der Verkehrsstärken durchgeführt und als Basis einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> verwendet. Diese Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis:

„dass in Teilen des Plangebietes die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

An der Straße Grüner Weg werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts erreicht bzw. überschritten.

Für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 [6] in den Überschreitungsbereichen sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [6] ermittelt [...]. Zusätzlich ergeben sich Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, für zum Schlafen geeignete Räume, der in den Überschreitungsbereichen liegenden Gebäude.

Schützenswerte Außenwohnbereiche sollen, so weit wie möglich, im Schallschatten der zugehörigen Gebäude angeordnet werden, damit in geschützten Bereichen (z. B. Terrassenlage) keine unzulässigen Geräuschimmissionen [...] der Außenwohnbereiche des Bebauungsplangebietes zu erwarten sind. Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel in den Außenwohnbereichen liegen unmittelbar an der Straße Grüner Weg vor“.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm, Stadt Greven – Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 35.41 „Stammhaus Fiege – Grüner Weg“, Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Lärmpegelberechnung nach DIN 4109, Erläuterungsbericht 11/2019, Osnabrück, 06.11.2019

Die Isophonenpläne des Gutachtens zeigen, dass die Belastungen überwiegend aus der Nutzung der Straße Grüner Weg entstehen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen an dieser Stelle der Stadt weder aus optisch/gestalterischen Gründen erwünscht noch im Hinblick auf Erschließungserfordernisse und randlich bereits bestehende Nutzungen in effektiver Geschlossenheit möglich sind, werden die sensiblen Wohnnutzungen durch passive Maßnahmen geschützt. Hierbei sind zwei Schutzansprüche zu beachten. Die tagsüber entstehenden Belastungen können durch Bauweisen in Berücksichtigung der ermittelten Lärmpegelbereiche verträglich reduziert werden.

Dabei werden aus Vorsorgegründen jeweils die Berechnungsergebnisse für das am höchsten belastete geplante Geschoss zugrunde gelegt.

Die zusätzlich zu betrachtenden nächtlichen Belastungen sind ab 50 dB(A) relevant und verlangen für einen ungestörten Schlaf (zu den beiden relevanten Straßen Grüner Weg und Hansaring) geschlossene Fassaden.

Da sich die Außenwohnbereiche bevorzugt nach Süden erstrecken, wird durch die Stellung der Baukörper zumindest für Teilbereiche der Grundstücke ein hinreichender Schutz gebildet.

## 7.2 Altlasten / Altstandort

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind in weiten Teilen des Plangebietes nicht bekannt.

### 7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich stellt sich in großen Teilen als unversiegelte, aber stark verdichtete, Fläche dar.

Die angrenzenden Straßenräume weisen eine punktuelle Begrünung (Einzelbäume mit Unterpflanzung) auf.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor.

Da keine Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird insbesondere durch eine verstärkte hochbauliche Präsentation zum Straßenraum beeinflusst und der städtebauliche Charakter im Kreuzungsbereich verändert. Ein am Grüner Weg befindlicher Straßenbaum muss zur Ermöglichung der Stellplatzzufahrt entfernt werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die unversiegelten Bereiche als Gartenflächen begrünt. Die Flachdachbereiche erhalten eine teilweise Begrünungspflicht. Dadurch werden in geringem Umfang eine Kleinklimaharmonisierung und eine Niederschlagswasserretention gefördert. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine diesbezügliche Freianlagenplanung hinterlegt.

### 7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiveren Nutzung des planungsrechtlich bislang mit geringerer Ausnutzung versehenen Siedlungsstandortes im Innenstadtbereich wird dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) entsprochen und die Bodenschutzklausel (§ 1a (2) S. 1 BauGB) sowie die Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 und 4 BauGB) werden beachtet. Das vorhandene Flächenpotenzial wird damit standortgerecht ausgeschöpft.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzzielen entsprochen, da die intensive bauliche Inanspruchnahme der Flächen kaum weitergehende Einflüsse innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Bei der Baumaßnahme sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien genutzt werden. Die Energieeinsparverordnung (ENEV 2016) wird inhaltlich berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen.

## 8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Greven enthalten sind. Auch in der Nachbarschaft sind keine Denkmäler vorhanden.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Greven und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente entbehrlich.

## 10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca.0,29 ha auf. Diese teilt sich folgendermaßen auf:

- $M_{MFH}$ : 0,08 ha
- $W_{ZFH}$ : 0,18 ha
- Verkehrsfläche: 0,03 ha

## **II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dennoch werden insbesondere die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Belange im Hinblick auf deren Betroffenheit durch die Planung untersucht.

### **1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **1.1 Boden / Fläche**

Bei den Böden handelt es sich um Fein- und Mittelsand, z. T. schluffig, gelbbraun, tlw. Grobsand, feinkörnig, hellgrau und sind der geologischen Einstufung „Uferwall“ zugeordnet.

Sie werden an dieser Stelle als Plaggenesche hinsichtlich der Archivfunktion als besonders schutzwürdig eingestuft.

Konkret ergibt sich folgende Situation<sup>2</sup>:

„Im Bereich des geplanten Baufeldes steht zunächst ein 0,60 m mächtiger aufgefüllter humoser schluffiger Oberboden aus Feinsand an, der mit Bauschuttresten durchsetzt ist. Es folgt ein natürlicher schwach humoser und schwach schluffiger Feinsand bis in eine Tiefe von 0,80 m. Darauf folgen Feinsande, deren Feinkornanteil zur Tiefe hin zunimmt bis in eine Tiefe von 4,50 m. Bis zur Bohrendteufe steht abschließend ein feinsandiger Schluff an.“

Die rechtlich zulässige Versiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,3 und einer sich daraus ergebenden Gesamtversiegelungsmöglichkeit von 45 % der Geltungsbereichsfläche. Aus der ehemaligen Nutzung resultieren noch versiegelte Flächen mit einem Umfang von ca. 80 m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> conterra, a. a. O.

Zur Versickerungsfähigkeit der Böden liegt folgende gutachterliche Aussage<sup>3</sup> vor:

„Eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. ATV Arbeitsblatt 138 ist aufgrund der vorgefundenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse grundsätzlich realisierbar“.

## 1.2 Gewässer / Grundwasser

Fließgewässer oder andere offene Gewässerstrukturen sind im nahen Umfeld des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ems als Gewässer 2. Ordnung weist einen Abstand von ca. 1200 m (in westlicher Richtung) auf. Der Grevener Mühlenbach (WL 1610) ist ca. 130 m (in östlicher Richtung) entfernt.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen (mit ihrer zulässigen Versiegelung durch bauliche Anlagen) ist eine Anreicherung des Grundwassers stark eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Die Wasserschutzzone III des Schutzgebietes Greven Wentrup weist in nördlicher Richtung ca. 1300 m Entfernung auf.

## 1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der teilweise bereits versiegelten bzw. rechtlich versiegelbaren Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem stadtypischen Kleinklima auszugehen. Die südlich und östlich gelegenen Gartenflächen können allenfalls in sehr kleinerem Umfang zu einem gewissen Klimaausgleich beitragen. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Dichte der umgebenden Bebauung ist nicht vom Vorhandensein einer Kaltluftbahn auszugehen.

---

<sup>3</sup> conterra, 170717 – GRE-GÜN; Neubau eines Mehrfamilienhauses und 3 Doppelhaushälften, Grüner Weg in Greven, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Greven, 16.08.2017

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Ausgewiesene Schutzgebiete bestehen im näheren Umfeld nicht. Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd) weist eine Entfernung von über 1000 m auf.

Für das FFH-Gebiet Emsaue gilt ein vergleichbarer Abstand.

Aufgrund nahezu fehlender, zusammenhängender Grünstrukturen im unmittelbaren Nahbereich und intensiver anthropogener Nutzung im Umfeld sind allenfalls stark belastete Biotoppotenziale anzunehmen, die selbst Kulturfolgerarten nur eingeschränkte Lebensräume bieten können. Die tendenziell ruderalisierte Fläche wird regelmäßig gemäht und zeigt allenfalls geringe Verkrautungsansätze.

Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt. Hinweise oder Strukturen, die ein derartiges Vorkommen wahrscheinlich machen, liegen an dieser zentralen Stelle des Ortes nicht vor.

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die unterschiedlichen Baustrukturen sowie insbesondere durch die Verkehrsflächen geprägt. Die gewerblichen Bauten werden zudem durch unterschiedliche Werbeanlagen betont. Großräumige Blickbeziehungen sind nicht gegeben.

Eine Harmonisierung des Ortsbildes wird über die einheitliche Festsetzung von Satteldächern im Ursprungsplan bewirkt. In der südwestlichen Nachbarschaft (z. B. Hansaring 71 – 77) sind jedoch auch Flachdächer auf viergeschossiger Bebauung zulässig.

Der Geltungsbereich ist von den randlichen Verkehrsflächen aus gut und mangels baulicher Anlagen oder Grünstrukturen komplett einsehbar. Eine Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs- und Gewerbegebietsflächen. Insbesondere die Straße Grüner Weg muss als immissionsrelevanter Verkehrsträger eingestuft werden.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Gewerbliche Immissionen erheblichen Umfangs sind angesichts der Art und der Entfernung des gewerblichen Bestandes nicht vorhanden.

Sonstige potenzielle Belastungen der menschlichen Gesundheit sind nicht bekannt.

Besondere Freizeit- und Erholungsfunktionen sind an dieser Stelle nicht gegeben.

## 1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Blickbeziehungen zu Denkmälern werden durch den Bestand nicht eingeschränkt.

Sachgüter mit umweltrelevanter Bedeutung sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

## 1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, die Niederschlagswasserversickerung und klimatische Faktoren sowie die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

## 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.1 Boden / Fläche

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird rechtlich eine Erhöhung der Versiegelung der Flächen vorbereitet. Bei der Baumaßnahme wird deshalb von einem weitergehenden Umfang der Oberbodeninanspruchnahme ausgegangen. Zumindest Teile dieses Bodens können innerhalb des Geltungsbereiches wieder angedeckt werden. Dadurch erfolgt eine minimierte Belastung des Mediums Boden.

### 2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der unversiegelten Flächen auf dem Grundstück selbst versickern. Für die versiegelten Flächen ist, wie in der Vergangenheit, eine Ableitung in das städtische Entwässerungssystem vorgesehen. Eine Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird getrennt in das dafür ausgelegte Leitungssystem entsorgt. Durch eine teilweise erfolgende Dachbegrünung wird Niederschlagswasser aufgenommen und reduziert abgegeben.

### 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den weiterhin zu erwartenden Umfang der Versiegelung ergibt sich bei den bebauten Flächen eine ausgeprägte Temperaturamplitude. Zudem wird dort die Luftfeuchtigkeit voraussichtlich relativ gering sein. Durch bauliche Anlagen ist außerdem weiterhin eine Beeinflussung der Windströmungen und –geschwindigkeiten anzunehmen. Klimatisch wird tendenziell auch zukünftig wohl ein trocken/warmer Standort vorhanden sein. In der weiteren Umgebung wird sich voraussichtlich wieder ein Ausgleich der verbleibenden lokalen Klimabeeinträchtigung ergeben.

In geringem Umfang positive Wirkungen (z. B. Verdunstung) sind durch die geplante Flachdachbegrünung zu erwarten.

## 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht wesentlich ändern. Die neue Flächennutzung entspricht in Art und Maß des möglichen Umfangs im Wesentlichen der bislang zulässigen Nutzung, sodass einzelne Arten/Lebensgemeinschaften nicht weitergehend berührt sind. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen im Wesentlichen innerhalb der im Ursprungsbebauungsplan bereits ausgewiesenen Bereiche. Diese Bereiche werden verkleinernd konkretisiert und höhenmäßig gestaffelt. Im Anschluss an die südlich Kaup's Esch gelegene, eingeschossige Bebauung mit Satteldach wird der Bereich unmittelbar nördlich der Erschließungsstraße als zweigeschossig mit Satteldach festgesetzt. Die Neubebauung passt sich höhenmäßig dem umgebenden Bestand an. Das Mehrfamilienhaus im unmittelbaren Kreuzungsbereich der beiden maßgeblichen Erschließungsstraßen wird mit II - IV Vollgeschossen und einer insgesamt kubusartig gestaffelten Bauform eine optisch herausgehobene Bedeutung entfalten. Die vorhandenen baulichen Umgebungsstrukturen und die gering ausgeprägte Topografie verhindern eine weiträumige visuelle Relevanz. Für den Nahbereich entsteht jedoch ein neuer optischer Orientierungspunkt, der den bislang stadtgestalterisch unauffälligen städtischen Raum punktuell prägt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben, da keine Sichtbezüge zur freien Landschaft bestehen. Das Ortsbild wird zudem durch eine Freianlagenplanung mit linearen Grünstrukturen positiv beeinflusst.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die Neufestsetzung der Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Spürbare Änderungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Nutzungsänderung gegenüber der bisher zulässigen Aktivitäten vsl. nicht eintreten. Der überwiegende Anteil von verkehrlichen Bewegungen erfolgt unmittelbar am Grüner Weg.

Die durch die vorhandenen Verkehrstrassen erzeugten Geräusche führen zu erheblichen Belastungen schutzbedürftiger Nutzungen im Plangeltungsbereich. Außenwohnbereiche sind jedoch derart platzierbar, dass sie einen lärmtechnisch akzeptablen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Die sensiblen Nutzungen innerhalb der Gebäude können durch passive Maßnahmen hinreichend geschützt werden. Die Intensität der Maßnahmen ergibt sich durch die Festsetzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche.

Andersartige Immissionen erheblichen Umfangs liegen nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gefährdungen durch potenzielle Bodenbelastungen erkennbar.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 2.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die weiterhin intensive und sogar leicht erhöhte Flächenversiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens sowie der kleinräumig lokale Wasserhaushalt und die Grundwasseranreicherung sowie das potenzielle Artenvorkommen und das Kleinklima auch zukünftig beeinträchtigt. Insofern beeinflussen sich die einzelnen Umweltmedien untereinander unverändert. Zusätzlich relevante Belastungen sind durch das Zusammenwirken nicht zu erwarten.

## 2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe ermöglichen. Die ökologische Situation wäre damit gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten nur in geringem Umfang verändert. Bei einem Planungsverzicht müsste der Bedarf nach Wohnungen in der vorgesehenen Art und im geplanten Umfang vsl. an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Nutzung eines ehemals bereits bebauten und planungsrechtlich für Bebauung zugelassenen Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Wohnbebauung bereits planungsrechtlich vorbereitete Fläche einer intensiven baulichen Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung zuzuführen, bedeuteten weitergehende Vermeidungsmaßnahmen i.d.R. eine Reduzierung der Intensität der Flächenausnutzung. Da jedoch eine intensive Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes gewünscht ist, werden keine Möglichkeiten für nennenswerte weitere Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen gesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

#### 3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

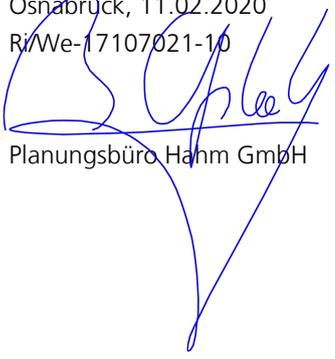
Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:

Osnabrück, 11.02.2020

Ri/We-17107021-10

  
Planungsbüro Hahm GmbH